



Orientering

Til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget

Orientering om regeringens foreslåede initiativer på bolig- og planområdet

03-09-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 13200

Dokumentnummer i F2
265726

Sagsnummer i eDoc
2026-0193674

Resumé

Regeringen har i sit regeringsgrundlag foreslået en række initiativer på bolig- og planområdet. I nærværende notat gives et samlet overblik over tiltag vedrørende bl.a. alment boligbyggeri, andelsboliger, boligfinansiering, korttidsudlejning og planlovsmæssige ændringer, samt deres forventede betydning for Københavns Kommune.

Mange af initiativerne i regeringsgrundlaget er beskrevet på et overordnet niveau, og rammerne for, hvordan de skal udformes og implementeres, er endnu ikke fastlagt. Der er derfor betydelig usikkerhed om det endelige indhold og de konkrete effekter af de foreslåede initiativer.

Sagsfremstilling

Regeringen har i sit regeringsgrundlag, der blev offentliggjort primo juni 2026, fremlagt en række bolig- og planpolitiske initiativer. Regeringens foreslåede initiativer har til formål at øge udbuddet af boliger, sikre friere boligvalg, forbedre adgangen til boligmarkedet samt at understøtte mobilitet og en socialt balanceret udvikling på tværs af landet.

Initiativerne spænder fra strukturelle ændringer og samarbejdsmodeller (jf. tabel 1) til konkrete tiltag, der kan implementeres på kortere sigt (jf. tabel 2) og øvrige initiativer (jf. tabel 3). Regeringen har den 25. juni 2026 fremsat lovforslag, som blev vedtaget den 27. august 2026, der gennemfører boligaftalen af 17. december 2025, hvormed kommunen fra den 4. september 2026 får mulighed for at godkende almene nybyggerier med en anskaffelsessum, der overstiger maksimumsbeløbet med op til 10 pct, såfremt kommunen yder et tillægslån på et tilsvarende beløb.

Initiativerne i regeringsgrundlaget er opsummeret i tabel 1-3 og uddybet i bilag 1.

Tabel 1: Initiativer i regeringsgrundlaget af strukturel karakter

Hovedinitiativ	Delinitiativ
Strukturelle ændringer af boligbeskatning	Nedsættelse af en ekspertkommission om avancebeskatning og lavere løbende beskatning.

Offentligt støttede tjenesteboliger	Mulighed for kommuner og regioner at tilbyde "velfærdsboliger" til udvalgte medarbejdergrupper.
"Boligplan 2030" - Samarbejdsaftale mellem staten, Frederiksberg, og Københavns Kommune	- Forpligtende aftale mellem staten, Københavns og Frederiksberg Kommuner om accelereret boligudbygning. - Mulighed for at reservere op til 40 pct. af boligmassen i nye boligområder til hhv. ejer- og almene boliger. - Forhøjelse af grundkapitallån til alment byggeri med yderligere 10 pct. i Frederiksberg og Københavns Kommuner via kommunalt tillægslån med vilkår svarende til grundkapitalen. - Fokus på at kommunen forpligter sig til hurtig sagsbehandling af bygge- og dispensationssager samt reduktion af barrierer for nye lokalplaner. - Mål om mindst 4.000 yderligere studie- og ungdomsboliger i København frem mod 2030. - Give almene boligselskaber forkøbsret til private udlejningsboliger, hvis lejerne ikke gør brug af deres tilbudspligt. - Mulighed for at fastsætte et loft over andelen af private udlejningsboliger i nye lokalplaner. - Reducere beboerbetalingen i alment boligbyggeri og dermed reducere huslejen. - Mulig integration af velfærdsboliger i boligplanen.
Modernisering og bevaring/transformation	- Balance mellem lejerbeskyttelse og udlejers muligheder for vedligeholdelse og modernisering. - Incitamentter til renovering og transformation frem for nedrivning. - Mulighed for afgifter og krav ifm. nedrivning, særligt for værdifulde bygninger.
Flere ejerboliger og blandede byer	Understøttelse af omdannelse af private lejeboliger til ejerlejligheder.
Flere bofællesskaber og seniorbofællesskaber	Bedre rammer for bofællesskaber og seniorbofællesskaber.

	Mulighed for at anvende tomme bygninger eller udpege områder til bofællesskaber i lokalplaner.
Sikre tilstrækkelig med plejeboliger	Sikre at udbuddet af plejeboliger følger efterspørgslen, og der gives større valgfrihed ift. forskellige typer plejehjem.
Flere midlertidige boliger	- Gøre det mere attraktivt at opstille modulære (midlertidige) boliger. - Mulighed for at omdanne midlertidige boliger til almene boliger med støtte.
Modernisering af Fingerplanen	- Igangsætte samarbejde mellem staten og hovedstadskommunerne om en modernisering af Fingerplanen. - Opdatere plangrundlaget for hovedstadsområdet med henblik på udvikling af flere bydele med blandede boligformer. - Forbedre mulighederne for bedre arealreservationer, øget klimasikring og mere bynær natur.

Regeringen fremhæver i sit regeringsgrundlag en række tiltag med effekt her og nu, jf. tabel 2 nedenfor.

Tabel 2: Initiativer i regeringsgrundlaget med effekt på kort sigt

<i>Initiativer med effekter på kort sigt</i>	
Hovedinitiativ	Delinitiativ
Gennemføre boligaftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri	Gennemføre boligaftalen af den 17. december 2025, herunder give mulighed for at anskaffelsessummen kan overskride maksimumsbeløbet med op til 10 pct. via ydelse af et tillægslån med vilkår svarende til kommunal grundkapital (jf. bilag 2). Lovforslag til udmøntning af aftalen blev fremsat den 25. juni 2026 og vedtaget den 27. august 2026 med ikrafttræden den 4. september 2026.
Begrænsning af korttidsudlejning	Yderligere initiativer mod skyggehoteletter og fortrængning af almindelig beboelse. Tiltaget skal ses i sammenhæng med den allerede indgåede aftale om styrket tilsyn med korttidsudlejning af 22. januar 2026.
Hurtigere byggesagsbehandling	Tiltag til nedbringelse af byggesagsbehandlingstiden, herunder eftersyn af bygningsreglementet med

	henblik på forenkling ift. renovering, omdannelse og nybyggeri.
Bedre udnyttelse af eksisterende bygninger til beboelse	Initiativer til udnyttelse af stationsnære arealer, bedre incitamenter for omdannelse af kældre/lofter, erhvervslokaler mv. til boliger.
Huslejetilskud	Permanentliggørelse og fordobling af den midlertidige pulje til huslejetilskud.
Forhøjelse af maksimumsbeløb	Yderligere 10 pct. forhøjelse af maksimumsbeløbet for alment byggeri i højprisområder efter gældende regler. Forhøjelsen forventes at træde i kraft den 25. september 2026.

Ud over de strukturelle tiltag og initiativer med effekt på kort sigt vil regeringen igangsætte en række øvrige tiltag og analyser af betydning for boligområdet. Analyserne og tiltagene er samlet i tabel 3 nedenfor.

Tabel 3: Øvrige initiativer og analyser i regeringsgrundlaget

Øvrige initiativer og analyser i regeringsgrundlaget	- Analyse af prioritetslån og fremtidssikring af realkredit. - Vurdere behovet for tilpasning af den finansielle regulering. - Gennemgang af boligstøtte, herunder udvidelse til kollegier og deleboliger. - Analyse af mulighederne for at udvide de almene boligorganisationer forkøbsret til ejendomme, der sættes til salg, hvis lejerne ikke selv kan eller vil gøre brug af deres tilbudspligt. - Fordele/ulempes ved genindførsel af tilskud til nye andelsboliger. - Undersøge mulighederne for at fjerne den skattemæssige gevinst ved nedrivning af bygninger. - Yderligere initiativer, der bidrager til at modvirke parallelsamfund. - Analyse af muligheder for privat medfinansiering af lokalplejehjem. - Nye renoveringsrammer for almene boliger ift. demografi og tilgængelighed. - Analyse af Landsbyggefondens langsigtede økonomiske situation. - Indførelse af et loft over rentefradraget på 150.000 kr. for enlige og 300.000 kr. for gifte.
--	--

Betydning af regeringsgrundlagets tiltag for Københavns Kommune

Regeringsgrundlagets boligpolitiske tiltag vurderes samlet set at få væsentlig betydning for Københavns Kommune, såfremt de implementeres. Særligt initiativerne under Boligplan 2030 kan give kommunen nye og forbedrede muligheder for at styre boligudviklingen i København og imødekomme efterspørgslen på betalbare boliger og efter ejerboliger.

Omvendt kan fuld udnyttelse af muligheden for at reservere op til 40 pct. af nybyggeri til henholdsvis almene boliger og ejerboliger i nye lokalplaner samt fastsættelse af loft over private udlejningsboliger risikere at medføre en opbremsning i boligudbygningen grundet større usikkerhed i markedet, som følge af de nye reguleringsmuligheder. En væsentlig større andel almene boliger i nye byudviklingsområder vil derudover alt andet lige i væsentlig grad påvirke By & Havns økonomi negativt i form af lavere indtægter fra grundsalg. Det bemærkes, at Københavns Kommune ejer 95 pct. af By og Havn og garanterer for selskabets gæld.

Med gennemførelsen af boligaftalen fra december 2025 om styrkede vilkår for alment boligbyggeri gives der mulighed for at anskaffelsessummen kan overskride maksimumsbeløbet med op til 10 pct. via ydelse af et kommunalt tillægslån med vilkår svarende til grundkapitalen (dvs. som rente- og afdragsfrit lån, hvor tilbagebetaling skal påbegyndes senest 50 år efter ibrugtagning). Samtidig forventes Boligplan 2030 at give mulighed for overskridelse af maksimumsbeløbet med yderligere op til 10 pct. i København og på Frederiksberg, også finansieret med kommunalt tillægslån. Herudover foreslås der i regeringsgrundlaget en yderligere forhøjelse af maksimumsbeløbet på 10 pct. i højprisområder efter gældende regler for alment nybyggeri (dvs. de øgede byggeomkostninger vil blive indregnet i huslejen). Forhøjelsen forventes indført ved ændring af bekendtgørelsen den 25. september 2026.

Der lægges således samlet op til, at byggeomkostningerne forbundet med alment nybyggeri i København kan stige med op til 40 pct. ved fuld udnyttelse inkl. den administrative forhøjelse af maksimumsbeløbet, der blev indført pr. 17. januar 2026 som følge af boligaftalen, jf. bilag 2.

Det forventes, at forhøjelsen af maksimumsbeløbet vil kunne muliggøre realisering af planlagte byggeprojekter med op til 5.000 almene boliger inden 2032, hvilket samtidig vil være forbundet med væsentlig forøgede kommunale udgifter til grundkapital.

Puljen til grundkapitallån til almene ungdoms- og familieboliger er pr. maj 2026 opgjort til 1.250 mio. kr. Med det nuværende maksimumsbeløb forventes der udbetalinger fra puljen på 983 mio. kr. frem til 2029 til nybyggeri af almene ungdoms- og familieboliger, baseret på nuværende og forventede reservationer. De årlige udbetalinger har de seneste fem år i gennemsnit været 53 mio. kr., men har varieret betydeligt fra 20 til 100 mio. kr. Reservationer til kommende projekter udgør aktuelt 585 mio. kr. frem til 2027, men de faktiske udbetalinger fra puljen kan være lavere og kan falde på et senere tidspunkt.

Finansieres 20 pct.-overskridelsen af maksimumsbeløbet med et kommunalt tillægslån tilsvarende grundkapitalen, kan trækket på puljen mere end tredobles ift. det nuværende niveau. Det øgede forbrug af midlerne er dog opgjort uden at tage højde for eventuel øget byggeaktivitet som følge af forhøjelserne.

Videre proces

En række af initiativerne i regeringsgrundlaget, herunder Boligplan 2030, gennemførelsen af boligaftalen samt aftalen om et styrket tilsyn med korttidsudlejning af 22. januar 2026, forudsætter politisk behandling og lovændringer, før de kan implementeres i Københavns Kommune. Forvaltningerne vil løbende orientere Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Økonomiudvalget om status for de konkrete initiativer samt udarbejde og forelægge politiske indstillinger, når de nødvendige lovændringer er vedtaget, og det konkrete lovgrundlag samt de administrative rammer er afklaret.

Regeringen har den 25. juni 2026 fremsat lovforslag med henblik på at implementere de resterende dele af boligaftalen fra december 2025. Lovforslaget blev vedtaget den 27. august 2026 med ikrafttræden den 4. september 2026.

Forhøjelsen af maksimumsbeløbet med yderligere 10 pct. i højprisområder indføres ved bekendtgørelsesændring, som forventes at træde i kraft den 25. september 2026.

Derudover forventes det, at regeringen hurtigt vil tage initiativ til igangsættelse af Boligplan 2030 i dialog med Københavns Kommune.

Bilag

Bilag 1 – Uddybning af initiativer på boligområdet i regeringsgrundlaget.

Bilag 2 – Tiltag i boligaftalen af den 17. december 2025 og lovforslaget af den 25. juni 2026 med betydning for Københavns Kommune.



Bilag 1

Uddybning af initiativer på bolig- og planområdet i regeringsgrundlaget

03-09-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 13200

Dokumentnummer i F2
265726

Sagsnummer eDoc
2026-0193674

Resumé

Bilaget redegør for initiativerne på bolig- og planområdet i firkloverregeringens regeringsgrundlag af relevans for Københavns Kommune, herunder de forventede konsekvenser for kommunen. Det bemærkes, at hovedparten af tiltagene i regeringsgrundlaget endnu ikke er konkretiseret, og at den videre proces for en eventuel gennemførelse p.t. er uafklaret, hvorfor de skitserede konsekvenser for Københavns Kommune er behæftet med usikkerhed.

Regeringen fremlagde den 25. juni 2026 lovforslag om gennemførelse af boligaftalen af 17. december 2025. Lovforslaget blev vedtaget den 27. august 2026 med henblik på ikrafttræden den 4. september 2026.

Gennemgangen følger strukturen i regeringsgrundlaget og opdeler initiativerne i strukturelle tiltag, tiltag med effekt på kort sigt samt øvrige initiativer.

Sagsfremstilling

Del 1: Strukturelle tiltag på boligområdet

Tiltag 1: Ekspertkommission om bolig- og avancebeskatning	
Beskrivelse	En ekspertkommission skal vurdere fordele og ulemper ved en ny, afgrænset avancebeskatning af realiserede boliggevinster kombineret med en lavere løbende beskatning. Kommissionen skal bl.a. belyse progressionen i boligsattesystemet, muligheder for at fjerne eller reducere ejendomsværdibeskatningen for de billigste boliger, generationel ulighed på boligmarkedet samt effekten på mobilitet og adgang for førstegangskøbere, herunder ved eventuel sænkning eller afskaffelse af tinglysningsafgiften. Kommissionens anbefalinger skal udformes under en friværdigaranti, så ingen boligejere risikerer at betale avanceskat af allerede optjente værdistigninger. Et eventuelt nyt boligsattesystem kan tidligst træde i kraft efter et folketingsvalg.

Betydning for Københavns Kommune	Indførelse af avancebeskatning vil primært berøre ejere af boliger med store realiserede gevinster (optjent efter implementeringstidspunktet, jf. friværdigarantien) og vil kunne bidrage til at øge kompleksiteten af boligskattesystemet yderligere og kan give anledning til indlåsnings effekter, hvor boligejere udskyder et salg (grundet større salgsudgifter). Forudsætningen om en lavere løbende boligbeskatning vil isoleret set kunne bidrage til at øge priserne på ejerboliger, da de lavere udgifter forbundet med at eje en bolig muliggør et større lånoptag til finansiering af boligkøb. Omlægning af boligskattesystemet vil, afhængig af kommissionens eventuelle anbefalinger, kunne påvirke efterspørgslen og prisudviklingen på det københavnske boligmarked.
Tiltag 2: Velfærdsboliger til udvalgte medarbejdergrupper	
Beskrivelse	Kommuner og regioner gives bedre muligheder for at tilbyde offentligt støttede tjenesteboliger til udvalgte medarbejdergrupper. Der introduceres en ny form for "velfærdsbolig", hvor kommunalt grundsalg, privat kapital og regulering af husleje og/eller købspris skal sikre kernevelfærdsmedarbejdere førstet til attraktive boliger til nedsat pris.
Betydning for Københavns Kommune	Særlige tjenesteboliger til udvalgte medarbejdergrupper forventes at kunne hjælpe med rekruttering og fastholdelse af velfærdsmedarbejdere i København, som kan være udfordret af de høje prisniveauer på boligmarkedet. Vilkår og finansieringsmodel er endnu ikke fastlagt og afventer lovgivning, herunder om og i hvilket omfang kommunalt grundsalg indgår i modellen samt hvilke medarbejdergrupper, der skal tilgodeses. Der er i Boligplan 2030 fokus på, at velfærdsboliger kan indgå i planen.
Tiltag 3: Boligplan 2030 for Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune	
Beskrivelse	Boligplan 2030 forudsætter en forpligtende aftale mellem staten, Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune med henblik på at accelerere udbygningen af boligmassen i hovedstaden. Følgende elementer indgår i planen: • Mulighed for i lokalplaner i nye boligområder at reservere op til 40 pct. til ejerboliger og op til 40 pct. til almene boliger. • Forhøjelse af maksimumsbeløbet for almene nybyggerier med 10 pct. finansieret via et kommunalt tillægslån med vilkår svarende til kommunalt grundkapitallån. • Kommunerne forpligtes til at sikre hurtig sagsbehandling af bygge- og dispensationssager samt hurtigere processer omkring lokalplaner. • Etablering af mindst 4.000 nye studie- og ungdomsboliger i København inden 2030, herunder via modulære boliger.

	• Udvidelse af tilbudspligten til almene boligselskaber. • Mulighed for loft over andelen af private udlejningsboliger i nye lokalplaner. • Nedsættelse af beboerbetalingen i alment boligbyggeri for at reducere huslejen. • Mulig inkorporering af velfærdsboliger i planen.
Betydning for Københavns Kommune	Boligplan 2030 kan give Københavns Kommune udvidede muligheder for at styre boligudbuddet og fremme en mere blandet boligmasse og beboersammensætning, blandt andet via krav om op til 40 pct. ejerboliger og almene boliger samt loft over private udlejningsboliger i nye lokalplaner. Omvendt kan en fuld udnyttelse af de nye muligheder medføre en opbremsning i boligudbygningen grundet større usikkerhed i markedet, som følge af de nye reguleringsmuligheder. En væsentlig større andel almene boliger i nye byudviklingsområder vil derudover alt andet lige i væsentlig grad påvirke By & Havns økonomi negativt i form af lavere indtægter fra grundsalg og derigennem påvirke Københavns Kommunes økonomi negativt. Adgangen til studie- og ungdomsboliger forventes at blive forbedret gennem styrkede incitamenter til opstilling af midlertidige boliger. Udvidelsen af tilbudspligten giver almene boligselskaber mulighed for at erhverve private udlejningsejendomme på markedsvilkår og etablere nye afdelinger, hvilket kan understøtte en mere blandet beboersammensætning i områder med lav andel af almene boliger. Det er dog usikkert, hvorvidt almene boligorganisationer kan erhverve boligudlejningsejendomme på markedsvilkår uden offentlig støtte. Derudover giver udnyttelse af muligheden ikke udslag i et større samlet boligudbud. Regeringsgrundlaget og boligaftalen fra december 2025 giver mulighed for overskridelse af maksimumsbeløbet for almene nybyggerier med i alt op til 20 pct. via ydelse af et kommunalt tillægslån med vilkår svarende til grundkapitallån (dvs. som rente- og afdragsfrit lån, hvor tilbagebetaling skal påbegyndes senest 50 år efter ibrugtagning). Hertil kommer en forhøjelse af maksimumsbeløbet med yderligere 10 pct. i højprisområder, som kommer oveni i den administrative forhøjelse af maksimumsbeløbet med 10 pct., som blev gennemført i januar 2026. Samlet kan byggeomkostningerne for alment nybyggeri således stige med op til 40 pct., hvilket vil styrke eksekveringen af alment nybyggeri markant, men samtidig vil være forbundet med markant højere kommunale udgifter fremadrettet, da overskridelsen finansieres gennem kommunalt tillægslån tilsvarende grundkapitalen. Dette muliggør realisering af ca. 4.149 nye ungdoms- og familieboliger og 827 ældreboliger.

	Puljen til grundkapitallån er pr. maj 2026 opgjort til 1.250 mio. kr. De seneste fem år, er der i gennemsnit udbetalt 53 mio. kr. årligt til grundkapital med beløb mellem 20 og 100 mio. kr. pr. år. Hvis 20 pct.-overskridelsen af maksimumsbeløbet finansieres via et kommunalt tillægslån med vilkår svarende til grundkapitallånet, kan kommunens udgifter mere end tredoble ift. det nuværende niveau. Det bemærkes, at dette øgede træk på puljen er opgjort uden at tage højde for en eventuel øget byggeaktivitet som følge af forhøjelserne. Nedsættelse af beboerbetalingen for almene lejere resulterer i en lavere husleje generelt set, hvilket bl.a. skal ses i sammenhæng med, at den foreslåede forhøjelse af maksimumsbeløbet giver anledning til stigende huslejer i nye almene boliger. Velfærdsboliger kan indgå i planen og medvirke til, at boliger til kernevelfærdsmedarbejdere indtænkes i kommunens boligmasse, hvilket er særligt relevant i områder med høje boligpriser. Samarbejdsmodellen og de nærmere lovgivningsmæssige rammer foreligger endnu ikke.
Tiltag 4: Balance mellem lejerbeskyttelse og renoveringsmuligheder	
Beskrivelse	Balancen mellem beskyttelse af eksisterende lejere ved renoveringer og udlejers muligheder for vedligeholdelse og modernisering skal afklares i dialog med relevante aktører. Det forventes, at regeringen vil indkalde til drøftelser med relevante parter om den nærmere udmøntning.
Betydning for Københavns Kommune	De konkrete rammer er endnu ikke fastlagt, og det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere betydningen for Københavns Kommune.
Tiltag 5: Bevarelse og transformation af eksisterende bygninger	
Beskrivelse	Justering af regler og incitamenter skal gøre det mere attraktivt at renovere og omdanne eksisterende bygninger frem for at nedrive dem. Der lægges vægt på, at eventuelle regelændringer skal være lette at administrere.
Betydning for Københavns Kommune	De konkrete ændringer af regler og incitamenter er endnu ikke fastlagt, og det er derfor på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere den nærmere betydning for Københavns Kommune
Tiltag 6: Særlige krav ved nedrivning af boliger over en vis værdi	
Beskrivelse	For boliger over en vis værdi undersøges indførelse af et "bevar eller forklar"-princip, som skal understøtte, at nedrivning kun anvendes som sidste udvej. Herudover indgår overvejelser om en afgift for nedrivning svarende til den miljø- og klimamæssige påvirkning, skærpede krav til recirkulation samt øgede dokumentationskrav, før nedrivningstilladelse kan gives.

Betydning for Københavns Kommune	Skærpede dokumentationskrav ved nedrivningstilladelser vil stille øgede krav til kommunens byggeaffalds- og byggesagsbehandling og kan medføre behov for tilpasning af sagsgange og øget administrativ ressourceanvendelse. En eventuel nedrivningsafgift vil kunne påvirke incitamenterne for bygherrer og ejendomsejere, særligt i områder med større udviklingspres og højere ejendomsværdier. Det er endnu ikke fastlagt, hvilke boliger der vil være omfattet, og de nærmere konsekvenser for Københavns Kommune kan derfor ikke vurderes på nuværende tidspunkt.
Tiltag 7: Flere ejerboliger i de større byer	
Beskrivelse	Mulighederne for at tilvejebringe flere ejerboliger i de større byer belyses, herunder potentialet for at omdanne og frasælge private lejeboliger til ejerlejligheder.
Betydning for Københavns Kommune	Omdannelse af private lejeboliger til ejerlejligheder vil øge antallet af ejerboliger og reducere antallet af lejeboliger i kommunen, men vil ikke øge det samlede boligudbud. Hvis omfanget bliver betydeligt, kan det påvirke prisniveauet på ejerboligmarkedet i Københavns Kommune, men vil omvendt kunne øge huslejeniveauet for de tilbageværende lejeboliger. De samlede konsekvenser afhænger af, hvordan og i hvilket omfang initiativet realiseres, og kan ikke vurderes på nuværende tidspunkt. Københavns Kommune gennemfører en ejerboliganalyse, der belyser konsekvenserne af at indføre krav om ejerboliger i lokalplaner.
Tiltag 8: Bedre rammer for bofællesskaber og seniorbofællesskaber	
Beskrivelse	Forbedring af rammerne for bofællesskaber og seniorbofællesskaber undersøges, herunder etablering af seniorlandsbyer hvor bolig og fritidsliv tænkes sammen. Det skal via planloven gøres muligt for kommunerne at anvende eksisterende tomme bygninger eller udpege områder i lokalplanen til bofællesskaber.
Betydning for Københavns Kommune	Tiltaget supplerer den eksisterende støtteordning til almene seniorbofællesskaber under Fonden for Blandede Byer, som er aftalt i boligaftalen af 17. december 2025. Ændringer i planloven og øvrige rammer foreligger endnu ikke. Forbedrede muligheder for at udpege områder til bofællesskaber eller anvende eksisterende tomme bygninger kan, afhængig af den konkrete udformning, understøtte ønsket om bedre muligheder for at understøtte og udbrede fælleskabsorienterede boligtilbud i kommunen.

	Betydningen for Københavns Kommune kan først vurderes, når der foreligger nærmere information om de nye rammer og eventuelle lovændringer.
Tiltag 9: Tilstrækkelige plejeboliger	
Beskrivelse	Udbuddet af plejeboliger skal løbende justeres, så det følger efterspørgslen. Ældres valgmuligheder mellem forskellige plejehjemstyper, understøttes gennem relevante incitamenter til kommunerne.
Betydning for Københavns Kommune	De konkrete incitamenter er endnu ikke fastlagt, og det er derfor ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere betydningen for Københavns Kommune. Øget byggeri af ældre- og plejeboliger vil alt andet lige øge Sundheds- og Omsorgsforvaltningens udgifter til grundkapitallån. På baggrund af den seneste demografiske fremskrivning forventes behovet for plejeboliger dog at være lavere end tidligere antaget, hvilket medfører, at antallet af nybyggede ældre- og plejeboliger nedjusteres.
Tiltag 10: Midlertidige modulære boliger	
Beskrivelse	Det skal gøres mere attraktivt at opstille midlertidige modulære boliger med henblik på efterfølgende omdannelse til almene boliger, når et område færdigudvikles. Almene boligorganisationer får mulighed for at overtage og omdanne midlertidige boliger til almene boliger med støtte.
Betydning for Københavns Kommune	Tiltaget kan have særlig relevans i byudviklingsområder, hvor den permanente planlægning endnu ikke er afsluttet, og hvor der er størst arealmæssigt volumen. Muligheden for at etablere midlertidige modulære boliger kan styrke kommunens handlemuligheder i forhold til at imødekomme akutte boligbehov, især for unge og studerende. Tiltaget understøtter desuden Boligplan 2030's målsætning om at etablere yderligere 4.000 studie- og ungdomsboliger, hvor modulære boliger kan udgøre et væsentligt bidrag. Den endelige betydning for kommunen afhænger af de konkrete støttevilkår og rammer, som endnu ikke er fastlagt.
Tiltag 11: Modernisering af Fingerplanen	
Beskrivelse	Modernisering af Fingerplanen igangsættes i samarbejde mellem staten og hovedstadskommunerne med henblik på at udarbejde et nyt plangrundlag for hovedstadsområdet. Et opdateret plangrundlag kan give mulighed for flere bydele med blandede boligformer, bedre arealreservationer, styrket klimasikring,

	mere bynær natur og en mere effektiv håndtering af støj, trafik og trængsel.
Betydning for Københavns Kommune	En ny Fingerplan, der tager udgangspunkt i de aktuelle forudsætninger, kan sikre, at planlægningen i hovedstadsområdet i højere grad sker ud fra et samlet helhedsbillede. Tiltaget sigter mod at skabe bedre muligheder for at løse større planmæssige opgaver på tværs af kommunegrænser herunder at fremme udviklingen af flere bydele med blandede boligformer, trafik og trængsel, arealreservationer og bynær natur, samt bidrage til en mere balanceret udvikling af området. De konkrete konsekvenser for Københavns Kommune afhænger dog af, hvordan det nye plangrundlag udformes og implementeres, og kan på nuværende tidspunkt ikke vurderes nærmere.

Del 2: Initiativer med effekter på kort sigt

Tiltag 1: Gennemføre boligaftalen	
Beskrivelse	Boligaftalen af 17. december 2025 om styrkede rammer for alment boligbyggeri gennemføres. Lovforslag om gennemførelse af boligaftalen blev fremsat den 25. juni 2026 og vedtaget den 27. august 2026 med ikrafttræden den 4. september 2026.
Betydning for Københavns Kommune	Aftalen indeholder en række ændringer med betydning for byggeri og finansiering af almene boliger i København, herunder mulighed for overskridelse af maksimumsbeløbet. For en uddybning af de konkrete konsekvenser for Københavns Kommune henvises til bilag 2.
Tiltag 2: Begrænsning af korttidsudlejning	
Beskrivelse	Yderligere initiativer skal begrænse korttidsudlejning, der fortrænger ordinær privat beboelse, blandt andet ved at lukke såkaldte "skyggethoteller".
Betydning for Københavns Kommune	Tiltaget skal ses i sammenhæng med den allerede indgåede aftale om styrket tilsyn med korttidsudlejning af 22. januar 2026. De nærmere rammer for de yderligere initiativer er endnu ikke fastlagt. Yderligere begrænsninger af korttidsudlejning kan bidrage til at sikre flere boliger til varig beboelse i København, især i områder med et højt pres fra korttidsudlejning.
Tiltag 3: Hurtigere byggesagsbehandling	
Beskrivelse	Tiltag igangsættes for at nedbringe ventetider til byggesagsbehandling i kommunerne, herunder et eftersyn af

	bygningsreglementet med henblik på at gøre det mere enkelt at renovere, omdanne og bygge nyt.
Betydning for Københavns Kommune	En forenkling af bygningsreglementet kan få betydning for kommunens byggesagsbehandling, både i forhold til sagsbehandlingstider og administrative processer. Tiltaget kan potentielt lette arbejdet for både forvaltningen og ansøgere, hvis reglerne bliver enklere og mere entydige. Det konkrete omfang af ændringerne afhænger af resultatet af det kommende eftersyn af bygningsreglementet og kan derfor ikke vurderes nærmere på nuværende tidspunkt. Boligplan 2030 indebærer desuden forventning om, at Københavns Kommune arbejder for at effektivisere sagsbehandlingen og reducere barrierer i forbindelse med byggeri og lokalplanlægning, hvilket kommunen allerede arbejder indgående med – bl.a. som led i <i>Eksekveringsprogrammet for flere boliger</i>. Kommunen vil som led i forberedelsen af Boligplan 2030 tage initiativ til forslag til statslige regelforenklinger til fremme af byggeriet.
Tiltag 4: Bedre udnyttelse af eksisterende bygninger til beboelse	
Beskrivelse	Udbuddet af boliger i den eksisterende bygningsmasse skal øges, blandt andet ved at udnytte tomme stationsnære arealer, skabe incitamenter til at omdanne loftarealer og kældre til beboelse, lette omdannelse af erhvervslokaler til boliger samt forenkle mulighederne for opdeling og delvis udlejning af eksisterende boliger.
Betydning for Københavns Kommune	De konkrete regelændringer og incitamenter er endnu ikke fastlagt, og det er derfor ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere betydningen for Københavns Kommune. Tiltaget kan potentielt øge mulighederne for at skabe flere boliger i eksisterende bygningsmasse, særligt i områder med mange erhvervslokaler eller uudnyttede arealer, men den præcise effekt afhænger af de endelige rammer og kommunens muligheder for at anvende dem.
Tiltag 5: Permanentgørelse og fordobling af pulje til huslejetilskud	
Beskrivelse	Den midlertidige pulje til huslejetilskud permanentgøres og fordobles.
Betydning for Københavns Kommune	Det forventes, at der er tale om den pulje til huslejetilskud i 2026 til de mest udsatte borgere, som blev afsat i december 2025. En permanent og udvidet huslejetilskudspulje vil give Københavns Kommune bedre mulighed for midlertidigt at holde hånden under udsatte borgere, der er i risiko for at blive udsat af deres lejebolig pga. økonomi.
Tiltag 6: Forhøjelse af maksimumsbeløb	
Beskrivelse	Maksimumsbeløbet for alment nybyggeri i højprisområder forhøjes yderligere med 10 pct. efter gældende regler (dvs. de øgede byggeomkostninger vil blive indregnet i huslejen), som supplement til

	boligaftalen af 17. december 2025 og udmøntningen af denne. Forhøjelsen forventes at træde i kraft den 25. september 2026.
Betydning for Københavns Kommune	Tiltaget supplerer den allerede indførte forhøjelse i boligaftalen af 17. december 2025. Samlet forhøjes maksimumsbeløbet for alment nybyggeri med 20 pct.

Del 3: Øvrige initiativer og analyser

Regeringsgrundlaget indeholder herudover en række øvrige initiativer på boligområdet, som endnu ikke er nærmere specificeret. Disse inkluderer bl.a. en analyse af Landsbyggefondens langsigtede økonomi, nye renoveringsrammer for almene boliger finansieret af Landsbyggefonden, undersøgelse af andelsboliger og tilbudspligten samt undersøgelse af skævheder i skattesystemet ved nedrivning.

Herudover foreslås at indføre et loft over rentefradraget, hvilket vil gøre det dyrere at eje en bolig for personer med relativ høj gældsætning (fx førstegangskøbere), hvilket således kan medføre lavere efterspørgsel og en afdæmpning af prisudviklingen på ejerboligmarkedet i København.

Den nærmere udmøntning af disse initiativer afventer politiske forhandlinger og lovforberedende arbejde, og det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere deres betydning for Københavns Kommune.



Bilag 2

Tiltag i boligaftalen af den 17. december 2025 og lovforslaget af den 25. juni 2026 med betydning for Københavns Kommune

Resumé

Bilaget redegør for tiltagene i *"Aftale om styrkede rammer for alment boligbyggeri: forhøjelse af maksimumsbeløbet, bedre anvendelse af Fonden for blandede byer og forenkling af regler for nedrivning af tomme almene boliger"*. Aftalen blev indgået den 17. december 2025 mellem regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Enhedslisten.

Aftalen skulle udmøntes med et lovforslag, som var i offentlig høring fra 22. januar til 20. februar 2026, men fremsættelsen blev afbrudt af folketingsvalget. Firkløverregeringen (Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Moderaterne og Radikale Venstre) fremsatte lovforslaget den 25. juni 2026. Folketinget vedtog lovforslaget den 27. august 2026 med ikrafttræden den 4. september 2026.

Bilaget gennemgår aftalens indhold og den forventede betydning for Københavns Kommune. Gennemgangen er struktureret i aftalens tre hoveddele: *"Forhøjelse af maksimumsbeløbet"*, *"Bedre støtteordninger i Fonden for blandede byer"* og *"Bedre muligheder for nedrivning af tomme almene boliger"*.

03-09-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 13200

Dokumentnummer i F2
265726

Sagsnummer i eDoc
2026-0193674

Sagsfremstilling

Del 1: Forhøjelse af maksimumsbeløbet

Tiltag: Forhøjelse af maksimumsbeløb	
Beskrivelse	Maksimumsbeløbet justeres som følger: • Forhøjes per 1. januar 2026 med 2,88 pct. i forbindelse med den ordinære årlige regulering • Den ordinære regulering efter pris- og lønudviklingen vil fremover blive reguleret kvartalsvis fremfor årligt. • 1 pct. forhøjelse per 17. januar som følge af skærpede klimakrav. • 10 pct. forhøjelse per 17. januar som følge af midlertidig højprisordning for udvalgte kommuner. • Herudover gives der mulighed for at overskride maksimumsbeløbet med op til 10 pct. som del af den midlertidige højprisordning der forventes at træde i kraft den 4. september 2026. Indførelse af midlertidig højprisordning indebærer dermed, at maksimumsbeløbet kan forhøjes med 10 pct. for udvalgte kommuner, herunder København, og at der gives mulighed for at anskaffelsessummen kan overskride maksimumsbeløbet med op til 10 pct. Ordningen vil blive udfaset gradvist fra 2033 og frem til 2035, hvor ordningen ophører. Forhøjelsen af maksimumsbeløbet finansieres efter de gældende regler, mens muligheden for overskridelse af maksimumsbeløbet finansieres via et kommunalt tillægslån på vilkår med grundkapitallån.
Betydning for Københavns Kommune	<u>Nye boliger</u> Det forventes, at op til 5.000 almene boliger, der allerede er planlagt for, kan realiseres frem mod 2032. Heraf forventes det, at ca. 1.000 boliger, der allerede har fået tilsagn om støtte fra kommunen (skema A-tilsagn), men har været sat i bero, vil kunne påbegyndes (skema B-tilsagn) i umiddelbar forlængelse af aftalen. Huslejen forventes at stige 8-9 pct. for boliger, med udnyttelse af det forhøjede maksimumsbeløb (dvs. samlet 23,88 pct.). Grunden til, at huslejestigningen ikke til fulde modsvarer forhøjelsen af maksimumsbeløbet, er dels at overskridelsen af maksimumsbeløbet (10 procentpoint) friholdes fra huslejberegningen, og dels at huslejen også består af udgifter til henlæggelser, administration mv. <u>Økonomi</u> Samlet set vil boligorganisationerne i København fremadrettet få et næsten 24 pct. højere budget til byggeri sammenlignet med 2025. Kommunens udgifter til grundkapital forventes at stige med ca. 966 mio. kr. til almene familie- og ungdomsboliger (KTF) og ca. 255 mio. kr. til

	almene ældre- og plejeboliger (SUF) frem mod 2035. Hertil kommer udgifter til den kommunale andel af ungdomsboligbidrag ved nybyggeri af ungdomsboliger. Kommunen vil som følge af højere anlægssummer skulle stille garanti for større lån til byggerierne.
--	--

Del 2: Bedre støtteordninger i Fonden for blandede byer

Tiltag 1: Tilskud til særligt billige boliger målrettet boligsocial anvisning forhøjes	
Beskrivelse	Tilskuddet pr. bolig forhøjes fra 461.000 kr. til 577.000 kr. (pl-2025) Ordningen gøres mere fleksibel, så boligorganisationen kan lade flere boliger i en afdeling indgå i en pulje, som på skift udlejes til den særligt lav husleje. Derudover gøres reguleringen af ordningen mere fleksibel ved, at børne-, ældre- og boligministeren fremadrettet får bemyndigelse til at fastsætte tilskudsniveauet per bolig. Børne-, Ældre- og Boligministeriet vurderer, at tilskuddet vil medføre en månedlig huslejenedsættelse på 1.345 kr. pr. bolig.
Betydning for Københavns Kommune	Justeringen af ordningen og forhøjelsen af tilskudsbeløbet forventes at medføre, at ordningen nu kan tages i brug i København. Nye boliger bygget inden for det forhøjede maksimumsbeløb vil have en højere husleje, og det forhøjede tilskud forventes derfor ikke at gøre det muligt at bygge meget billige boliger (fx ned til de 3.500 kr./md., som var den politiske hensigt med ordningen ifm. lanceringen af Fonden for blandede byer). Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har regnet på, hvor langt huslejen i den enkelte bolig opført med et tilskud på 577.000 kr. vil kunne bringes ned. Beregningerne viser, at en nyopført familiebolig på 50 m² i København vil have en husleje på ca. 5.400 kr. pr. måned ved anvendelse af tilskuddet til varig huslejenedsættelse samt udnyttelse af det fulde forhøjede maksimumsbeløb på 21 pct. Med en husleje på ca. 5.400 kr./md. ex. forbrug vil boligerne fortsat være for dyre for borgerne med den laveste betalingsevne, som typisk er dem, der venter længst på en bolig i København. Men det forhøjede tilskud vil kunne gøre boligerne betalbare for andre dele af målgruppen for kommunens boligsociale anvisning, som har en højere betalingsevne. Der kan med det nye tilskudsniveau etableres 1.475 boliger på landsplan. Kommunernes muligheder for at benytte ordningen afhænger af, i hvilket omfang de almene boligorganisationer ønsker at anvende den. Erfaringerne har indtil nu været, at boligorganisationerne ikke har ønsket at benytte ordningen, som den har fungeret hidtil, da de ikke ønsker særlige boliger permanent mærket til boligsocial anvisning. Med

	justeringen af ordningen gøres denne mere attraktiv, da boliger kan udlejes skiftevis med og uden tilskud. Det forventes derfor, at boligorganisationerne vil benytte ordningen. De konkrete muligheder skal afklares i dialog med de almene boligorganisationer i BL 1. kreds.
Tiltag 2: Ramme for midlertidig nedsættelse af huslejen i eksisterende boliger forhøjes	
Beskrivelse	Der afsættes 150 mio. kr. i perioden 2026-2031 til midlertidig nedsættelse af huslejen i almene familieboliger med henblik på at målrette boliger til borgere med lav betalingsevne og akut boligbehov.
Betydning for Københavns Kommune	Tilførslen af midler til ordningen vil give kommunen bedre muligheder for at anvise udsatte borgere med lav betalingsevne og et akut boligsocialt behov til eksisterende boliger. Det er forhåbningen, at der på baggrund af rammen vil kunne gives tilskud til ca. 350 boliger i Københavns Kommune i 2027-2031, svarende til den tidligere tildelte tilskudsramme. Tilskuddet ydes i en periode på 4 år i den enkelte bolig, hvorefter det nedtrappes over en femårig periode. Ordningen indebærer tidligere, at tilskuddet blev ført tilbage til fonden, hvis boligen blev fraflyttet inden for 2 år. Denne regel ændres, så den ubenyttede del af tilskuddet tilføres kommunens tilskudsramme i stedet.
Tiltag 3: Tilskud til fortætning i eksisterende boligafdelinger forhøjes	
Beskrivelse	Fortætningspuljen justeres med henblik på at øge anvendelsen og sikre større fleksibilitet. Herudover forhøjes loftet for tilskud fra ca. 175.995 kr. (2026) til 293.324 kr. pr. etableret bolig. Den samlede ramme i fonden til tilskuddet nedsættes samtidig fra 422 mio. kr. til 257 mio. kr. Det fremgår af lovforslaget, at tiltaget vil muliggøre 700 boliger på Landsplan.
Betydning for Københavns Kommune	Forhøjelsen af tilskuddet øger incitamentet til at fortætte med nye boliger i eksisterende almene boligafdelinger. Sammen med forhøjelsen af maksimumsbeløbet vurderes det samlet set at give bedre muligheder for fortætning i almene boligafdelinger. Det er ikke præciseret i lovforslaget, hvordan anvendelsen af ordningen gøres mere fleksibel.
Tiltag 4: Styrket grundkøbslånsordning	
Beskrivelse	Grundkøbslånsordningen justeres, så lånet fremover kan dække den del af grundudgiften, der overstiger 15 pct. af maksimumsbeløbet (tidligere 20 pct.), ligesom lånets størrelse endeligt fastsættes ved byggeregnskabet (skema C).

Betydning for Københavns Kommune	Grundkøbslån ydes med midler fra fonden og kommune og kan tildeles i de tilfælde, hvor der kan opføres almene boliger udover de 25 pct. af boligmassen, som er fastsat i en lokalplan. Der er med den eksisterende ordning givet seks grundkøbslån til almene nybyggerier i Københavns Kommune indtil nu. Justeringen betyder, at almene boligorganisationer skal finansiere en mindre del af grundkøbet end hidtil, hvilket vil forbedre byggeøkonomien i projekter med grundkøbslån. Justeringen vil kunne øge mulighederne for, at der kan realiseres ud over 25 pct. almene boliger i nye byudviklingsområder som fx Nordhavnen. Kommunens merudgifter til grundkøbslån vil stige, men kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.
Tiltag 5: Ordningen for erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger omlægges fra tilskud til lån	
Beskrivelse	Ordningen omlægges fra tilskuds- til låneordning på vilkår svarende til kommunalt grundkapitallån (rente- og afdragsfrihed i op til 50 år). Samtidig forenkles ansøgningskravene.
Betydning for Københavns Kommune	Den hidtidige ordning har været benyttet én gang i København. Ændringen er begrundet i, at støtten materialiserer sig i form af et aktiv for boligorganisationen, hvorfor det er rimeligt, at støtten skal betales tilbage. Selve omlægningen fra tilskuds- til låneordning vurderes alt andet lige at gøre ordningen mindre økonomisk attraktiv. Men da der er tale om gunstige lånevilkår, og der samtidig lægges op til en forenkling af ansøgningskravene til puljen, er det vurderingen, at justeringen potentielt kan øge anvendelsen af ordningen i Københavns Kommune.
Tiltag 6: Rammen for at give lån til erhvervelse af beboelsesejendomme nedsættes	
Beskrivelse	Den samlede ramme på 870 mio. kr. nedsættes til 350 mio. kr. De herved sparede midler forbliver i Fonden for blandede byer, hvor de tilføres andre puljer, herunder seniorbofællesskaber i almene familieboliger.
Betydning for Københavns Kommune	Ordningen har endnu ikke været benyttet i Københavns Kommune. Det vurderes ikke, at den nedsatte ramme vil have væsentlig betydning for, om der vil kunne opføres boliger ved erhvervelse af beboelsesejendomme.
Tiltag 7: Støtte til almene seniorbofællesskaber (ny ordning)	
Beskrivelse	Der etableres en ny ordning for almene seniorbofællesskaber finansieret med 500 mio. kr. i perioden 2025-2029. Ordningen indebærer, at kommunens grundkapital reduceres med to tredjedele og i stedet finansieres via et supplerende grundkapitallån fra Landsbyggefonden.

Betydning for Københavns Kommune	Ordningen er særligt attraktiv for kommuner, hvor manglende grundkapital begrænser kommunens handlerum ift. at fremme seniorbofællesskaber. Dette er ikke en problemstilling i Københavns Kommune, hvorfor det ikke umiddelbart forventes at påvirke antallet af realiserede seniorbofællesskaber. Der kan med den økonomiske ramme i ordningen ydes tilskud til 2.800 boliger på landsplan. Hvis kommunen benytter ordningen, vil udgifter til etablering af seniorbofællesskaber fremadrettet blive reduceret. Reduktionen kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.
----------------------------------	--

Del 3: Bedre muligheder for nedrivning af tomme almene boliger

Tiltag: Bedre muligheder for nedrivning af tomme almene boliger	
Beskrivelse	Hidtil har sager om nedrivning, salg og sammenlægning af almene boliger skulle godkendes af både kommunalbestyrelsen og Børne-, Ældre- og Boligministeriet. Med aftalen er det besluttet, at ministeriet ikke længere skal godkende. Dermed overdrages den endelige godkendelseskompetence i sager om nedrivning, salg og sammenlægning af almene boliger til kommunen. Det forudsættes fortsat, at lovens betingelser for nedrivning mv. er opfyldt.
Betydning for Københavns Kommune	Nedrivning mv. sker typisk som følge af langvarige udlejningsvanskeligheder mv., hvilket ikke er en udbredt problemstilling i København. Idet kommunen fortsat skal godkende nedrivning, vurderes det ikke at medføre en risiko for unødvendige nedrivninger. I de meget få tilfælde, hvor det er relevant, vil det forventeligt nedbringe sagsbehandlingstiden.

Implementering af aftalens tiltag

Forhøjelsen af maksimumsbeløbet med 1 pct. som følge af skærpede klimakrav, de 2,88 pct. som led i den ordinære årlige regulering samt de første 10 pct. af højprisordningen er blevet implementeret gennem en bekendtgørelsesændring, der trådte i kraft den 17. januar 2026. Bekendtgørelsesændringen implementerede desuden ændringen fra årlig til kvartalsvis regulering af maksimumsbeløbet.

De 10 pct. af højprisordningen, der finansieres af kommunalt tillægslån tilsvarende grundkapitalen, samt justering af Fonden for Blandede Byer implementeres med lovens ikrafttræden den 4. september 2026.

Kommunens udnyttelse af overskridelsen af maksimumsbeløbet, og kommunal finansiering af andelen af anskaffessummen, der overskrider maksimumsbeløbet, kræver politisk stillingtagen i

Københavns Kommune samt på sigt afsættelse af supplerende grundkapitalmidler.